

# Der Bürgermeister



Hilden, den 18.04.2006  
AZ.: IV/61.1-Groll

**WP 04-09 SV 61/086**

**Hilden**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 14A, 2. vereinfachte Änderung für den Bereich  
Mittelstraße / Am Kronengarten; hier: Aufstellungsbeschluss**

### Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

03.05.2006

**Abstimmungsergebnis/se**

---

### **Beschlussvorschlag:**

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 A gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt unmittelbar in der Hildener Innenstadt zwischen der Mittelstraße und der Straße Am Kronengarten und umfasst die Flurstücke 56, 57, 503, 510, 563, 564, 566, 632 und 633, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Das Ziel der Planung ist es, die geltenden Bebauungsplan-Inhalte an aktuelle planerische Erfordernisse anzupassen und so eine Aufwertung dieses kleinen Teiles der Innenstadt zu ermöglichen.“

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der von der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 A betroffene Bereich liegt direkt in der Hildener Innenstadt zwischen der Fußgängerzone Mittelstraße und der Straße Am Kronengarten.

Es handelt sich um die Grundstücke Mittelstraße 23 bis 33, die praktisch die gesamte Tiefe zwischen den beiden Straßen einnehmen.

Der heute gültige Bebauungsplan Nr. 14 A stammt aus dem Jahr 1989 und regelt weitgehend nachvollziehbar und anwendungsfreundlich die Entwicklung dieses Kernstückes der Innenstadt. Zuletzt war dies der Fall beim Abriss des Kaufhauses Schnatenberg und dem anschließenden Neubau für die Firmen H+M, Deichmann und Street One.

Unmittelbar östlich anschließend befinden sich die o.g. Grundstücke, für die zum Teil ebenfalls in absehbarer Zeit eine Neubebauung ansteht.

Um diese Neubebauung auch tatsächlich in vollem Umfang umsetzen zu können, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 14 A in einigen kleineren Details zu ändern. Die grundlegenden Aussagen des Bebauungsplanes bleiben allerdings bestehen, somit schlägt die Verwaltung ein vereinfachtes Änderungsverfahren vor.

Dieses vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB (Stand 2004) kann angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen [hierbei handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“].

Dies ist im vorliegenden Fall, also bei einem Grundstück an der Fußgängerzone in Hilden, ganz sicher der Fall.

Das vereinfachte Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes ermöglichte es zudem,

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange abzusehen (§13 Abs.2 Nr.1 BauGB);
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise direkt die (öffentliche) Auslegung des Planentwurfes durch-

- zuführen (§13 Abs.2 Nr. 2 BauGB),  
den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise direkt die formelle Beteiligung durchzuführen (§13 Abs. 2 Nr.3).

Außerdem wird im vereinfachten Änderungsverfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und sonstigen umweltrelevanten Aussagen abgesehen (§13 Abs. 3).

Alle diese Kriterien lassen sich im vorliegenden Fall anwenden, da die vorgesehenen Änderungen nur geringer Art sind:

- a. aus einer zwingenden III-Geschossigkeit soll eine II- bis III-Geschossigkeit werden,
- b. die zulässige Geschossigkeit für die Bebauung im Innenbereich soll von „I“ auf „II“ erhöht, die überbaubare Fläche etwas vergrößert werden,
- c. zur Verdeutlichung soll für die Innenbereichsbebauung als Dachform Flachdach (FD) festgelegt werden,
- d. eine durchgängige fußläufige Verbindung zwischen der Mittelstraße und der Straße Am Kronengarten soll durch eine Gehrecht-Fläche statt einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert werden.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen, die städtebaulichen Kernaussagen des Bebauungsplanes Nr. 14A bleiben erhalten. Dies gilt für die Ausweisung „MK“ (Kerngebiet) genauso wie für die Absicht, auf lange Sicht entlang der Straße Am Kronengarten eine straßenbegleitende Bebauung zu schaffen.

Die geltenden textlichen Festsetzungen werden weiter gültig bleiben.

Insgesamt sieht die Verwaltung in der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A ein gutes Instrument, die bauliche und geschäftliche Weiterentwicklung dieses wichtigen Innenstadtbereiches erfolgreich zu gestalten.

In Vertretung:

(Thiele)  
1. Beigeordneter